

マンション居住者のためのマンション再生講座

第5回『マンション建替えの新しい取り組み』

講師： 金王町住宅マンション建替組合理事長 大竹比呂志  
 協同組合 都市設計連合 開発部 尾銭正典  
 （講座進行順）

講座内容

1. 建替え組合理事長の立場から			
金王町住宅マンション建替組合理事長 大竹比呂志			
所在地		東京都渋谷区	
従前建物建築時期		昭和31年10月(1956)竣工	
建物の概要		建替え前	建替え後
敷地面積		約660㎡	約660㎡
延床面積		約5,043㎡	約7,144㎡
建物 形状	階数・棟数	地上11階地下1階1棟	地上17階地下1階1棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸 の状況	総戸数	81戸 他店舗6区画	124戸 他店舗1区画
	間取り	2K平均	1LDK平均
	各戸専有面積	平均約33㎡/戸	平均約37㎡/戸
建替え決議等		区分所有法第62条に基づく建替え決議	
事業手法等		「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づくマンション建替え事業(組合施行)	
仮住居の確保方法		自己使用30、貸室28、空室23戸 賃貸人の入居は定期借家契約、事業協力者が明渡し期日調整や代替物件の紹介協力を行う。	
補助制度等の活用状況		利用なし	
建替えを必要とした理由		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給排水管の漏水事故多発、EVの閉じ込め事故</li> <li>・ 耐震診断結果評価ランク、現行法規の二方向避難、防火基準不適</li> <li>・ 高齢化対応バリアフリーがない、設備仕様の旧式化</li> </ul>	
特徴等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地上権付マンションの底地権を建替組合が取得することにより円滑化法での事業推進(権利変換計画)</li> </ul>	
コンサルタント 事業協力者等		コンサルタント 理事会の自主運営 事業協力 (株)新日鉄都市開発	

#### 経緯及び建替えにおける課題

- ・ 1956年（昭和31年）金王町住宅は東京都住宅協会（現東京都住宅供給公社）より高桑建物所有地に借地し建設。1957年（昭和32年）に入居。
- ・ 1982年（昭和57年）第一次自治会を結成。隣接ビルの建設等の近隣環境問題に対処。
- ・ 1986年（昭和61年）ゼネコンによる再開発計画に自治会が協力、個別買収交渉に関与。

#### 第一次建替え検討期

- ・ 1989年（平成元年）第二次自治会を結成、自治会員により地上屋立入り阻止行動。バブル崩壊とともに再開発計画が消滅。

#### 第二次建替え検討期

##### 管理組合における検討組織を発足

- ・ 1997年（平成9年）自治会の再開発準備委員会が自主再建方策の検討開始。基本プラン、事業収支計画、事業スケジュールの作成、管理組合設立を提案。
- ・ 1999年（平成11年）東京都住宅供給公社に大規模修繕計画を依頼、作成。
- ・ 2000年（平成12年）金王高桑ビル管理組合を結成。
- ・ 2002年（平成14年）建替準備委員会を編成。第2回建替アンケートを実施。建替え賛成が86%。国土交通省、渋谷区と高齢者・年金生活者問題の交渉を開始し、高齢単身の住宅規模についてパブリックコメントを提出。
- ・ 2002年（平成14年）12月マンション建替え円滑化法成立。

#### 建替事業実施期

- ・ 2003年（平成15年）建替準備委員会を再編、コンサルタント支援無しで建替事業の企画推進。組合事務室等で区分所有者全員に個別ヒアリング、意見交換。
- ・ 事業協力者として、旭化成、新日鉄都市開発、東急不動産、野村不動産、興和不動産、東京建物の6社の中から新日鉄都市開発を選定。

#### 建替推進決議

- ・ 2003年（平成15年）12月管理組合臨時総会で建替推進決議と事業協力者として新日鉄都市開発者を決議。正副理事会（4名）で建替業務を担当。
- ・ 2004年（平成16年）権利者全員に個別面談を実施、66権利者に対して64権利者の賛成。
- ・ 管理組合と新日鉄都市開発社で建替推進基本合意書を締結。

#### 借地権の権利変換交渉

- ・ 当住宅は、建設時より借地（地上権登記済）上に区分所有建物があるもの。

- ・ 国土交通省の回答は、マンション円滑化法では借地権は、権利変換の対象とならないとのことであった。
- ・ 新日鉄都市開発は、底地権の解消なしでは、借地権付マンションの商品化が困難であると、一般の等価交換事業での方法しかないと判断。
- ・ 建替組合は、国土交通省、東京都と借地権を円滑化法の買取り請求権を発動し組合が借地権を買取り所有する方法で交渉。
- ・ 建替組合は、地主代理人と粘り強く交渉し、底地権と地上権の割合は 15:85 で合意。底地権は建替組合との売買契約とし、建替事業の中で等価交換、権利変換時には、底地権を建替組合に移転することで同意、底地権は権利変換対象としないが、権利変換手続きで処理することに合意、その結果、借地権付マンションの円滑化法第一号となった。

#### 相続放棄物件の取得

- ・ 区分所有者の企業が倒産し、破産処理中、相続人が相続放棄し横浜地方裁判所で競売になることを察知、相続財産管理人と交渉して管理組合（理事長名）で買取りに成功。

#### 建替決議

- ・ 2004 年（平成 16 年）12 月 18 日区分所有法第 62 条により建替決議の総会。議決権数 102 の内 99 の賛成、権利者数 69 の内 67 の賛成を得た。
- ・ 建替決議非賛成者 2 名に賛否の問う催告書を発送し、1 名は賛成、1 名は無回答。無回答の方に建替同意書の提出の催告を行ったが無回答。売り渡し請求予告書を発送。
- ・ 2005 年（平成 17 年）5 月 28 日建替組合の設立総会。6 月 2 日東京都へ申請書提出。8 月認可。

#### 売り渡し請求

- ・ 2005 年（平成 17 年）9 月 1 0 日非賛成者にマンション建替円滑化法の売り渡し請求。10 月東京地方裁判所に不動産明渡断行仮処分命令申立書を提出。裁判官による和解調停で明渡しの申立合意。

#### 明渡しの強制執行

- ・ 権利者の家賃滞納賃貸者（服役中）住宅に対し、暴力団関係者の侵入占拠の阻止、専用使用禁止の仮処分、明渡しの強制執行の実施。

#### 権利変換計画の承認

- ・ 11 月に権利変換計画承認。総会で全員承認。東京都より 12 月に認可承認。

#### 建物の取り壊し

- ・ 10 月土地の賃貸契約満了とともに金王高桑ビルの全居住者が転出。管理組合から建替組合に管理を移す。
- ・ 12 月建物の取り壊し開始。

## 2. 新蒲田住宅の取り組み

協同組合 都市設計連合

開発部 尾銭正典

### 位置等

- ・ JR 京浜東北線「蒲田」駅より南西約 600mに位置し、住宅と業務・生産施設が混在した地域。区域の南側には、大田区民センター、東側には富士通。

### 建替え前と後の概要

	建替え前	建替え後
敷地面積	5,466.88 m <sup>2</sup> (実測)	5,460.85 m <sup>2</sup>
延床面積	約 7,780 m <sup>2</sup>	約 18,000 m <sup>2</sup>
階数・棟数	地上 5 階・3 棟	地下 1 階、地上 1 1 階
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
容積率		約 270% (300%)
総戸数	134 戸	202 戸
間取り	2DK	1DK ~ 5LDK
各戸専有面積	約 44 ~ 48 m <sup>2</sup> (登記簿面積)	約 46 ~ 147 m <sup>2</sup> (32 タイプ)
建築年次	昭和 44 年 3 月	平成 19 年 11 月 (予定)

### これまでの経緯

H14.8	全区分所有者対象に今後の方向性に関する勉強会開催
H14.6	新蒲田住宅改善委員会の発足
H15.12	新蒲田住宅管理組合設立 新蒲田住宅建替え計画委員会設立、建替え推進決議の承認
H16.11	事業協力者選定
H17.7.31	建替え決議総会
H17.8.31	建替組合設立認可申請 (同意率 100%)
H17.11.24	建替組合設立認可
H17.11 ~ 12	(住戸選定)

#### 建替え決議の手法

- ・ 当初は、区分所有法第 70 条の一括建替えの手法を検討。第 70 条に基づく一括建替えをする要件として、団地内にある数棟の建物全部が区分所有建物であること。建物の敷地が、その団地内にある建物の所有者の全員の共有に属していること。団地管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理または使用に関する規約が定められていること。
- ・ 当管理組合の団地の団地規約の設定に不備があったため、一括建替えの手法を断念。
- ・ 棟毎の区分所有者第 62 条に基づく建替え決議及び第 69 条に基づく建替え承認決議。

#### 建替え事業

- ・ 事業手法：マンション建替え円滑化法に基づく組合施行
- ・ 補助制度：適用なし。

#### 事業推進体制について

- ・ 参加組合員の役割・・保留床の取得
- ・ 参加組合員の業務代行
  - 建替組合事務局業務（事務局運営支援、資金調達、仮住居斡旋等）
  - 近隣調整業務（近隣対策、電波障害対策等）
  - 総合企画運営業務（各種業務発注に関する支援、推薦業者の紹介、業務の進行管理等）

#### 権利変換について

- ・ 還元率：平均 104%、土地のみの価格、建物 = 0
- ・ マンション建替円滑化法に基づき鑑定評価。

#### 住戸選定について

- ・ 住戸選定の時期：建替え決議以降。権利者の希望する住宅の位置、規模、向き等を十分に把握し、意向を反映させた建替計画づくりを行ってきた経過があり、建替え決議時点では、権利者の意向は概ね反映させた計画であることを説明、理解を得る。
- ・ 住戸選定のルール：組合員全てに公平な方法により実施
- ・ 意向を反映させた計画づくり
- ・ 個別面談等による意見集約、配置調整を繰り返す。
- ・ 合意形成については、現地に常駐し、権利者の個別面談及び説明会等を実施し、個別に対応を繰り返し行い、進めていった。

#### 関係権利者の同意（担保権者）

- ・ 担保権が設定されている物権が数件。円滑化法における事例が少ないため担保権者には十分な説明が必要。
- ・ 建替組合認可をすぐに担保権者と協議開始。

関係権利者の同意（借家権者）

- 借家権者とは、定期借家契約の締結を行うなど、家主から建替えの場合の退去をお願いしていた。
- 借家権者への対応は、基本的に家主、問題が発生した場合は建替組合で対応  
仮住居の斡旋について
- 企業社宅、都営住宅、民間の賃貸物件、東京都住宅供給公社住宅を斡旋。
- 高齢の年金生活者が民間の物件を賃貸するのは難しい場合がある。その他保証人の問題、介護サービスを受けている場合の、行政区を越えての仮移転等の難しさがある。

その他の課題

- 仮住居等への引越しの際の粗大ゴミを後で精算、
- 広報活動等

以上